

Grundejerforeningen Carlsberg Byen

Nyhedsbrev – Oktober 2023

Kære medlemmer af grundejerforeningen

Hermed nyhedsbrev om stort og småt i grundejerforeningen.

Cykler:

Det er ingen hemmelighed, at vi i Carlsberg Byen er udfordret på et stort antal cykler, der ofte parkeres meget uhensigtsmæssigt. Det fylder ganske meget i gadebilledet og kan være til stor gene for såvel gående som kørende trafik, ligesom det til tider giver problemer i forhold til at sikre frie adgange til ejendommene.

Cykeludfordringen er Carlsberg Byen født med i form af en ret så rigid lokalplan. Som led i byggesagerne har Københavns Kommune med udgangspunkt i arealer og anvendelse bestemt det antal cykelparkerings-pladser, der skal være på de enkelte ejendomme. Lokalplanen indeholder imidlertid det overordnede krav, at 95 % af kravet til antallet af cykelparkeringspladser på de enkelte ejendomme skal afløftes i konstruktion – altså inde i bygningerne, typisk i kældrene. Kun 5 % af det samlede antal cykelparkeringspladser må være på terræn i form af cykelstativer. Lokalplanen synes at være baseret på en formodning om at cyklister kan se fordelene i at parkere deres cykler indendørs, hvor cyklerne er beskyttet for vejr og vind. Sådan fungerer det tydeligvis ikke i virkelighedens verden; mange af de cykelkældre, der findes i Carlsberg Byen er på en god dag halvtomme, mens gader og pladser bugner med cykler. Bestyrelsen har besluttet at rette henvendelse til Københavns Kommune med henblik på at opnå en dialog om, hvorvidt det inden for rammerne af den gældende lokalplan vil være muligt at opnå tilladelse til etablering af flere cykelstativer på terræn. Det er desværre nok tvivlsomt, om det er muligt – men forsøget skal i hvert fald gøres.

Vi kan nu også gøre noget selv; langt hovedparten af de cykler, der parkeres meget uhensigtsmæssigt på terræn, tilhører beboere og medarbejdere i erhvervet på de enkelte ejendomme og herfra skal lyde en opfordring til, at I som matrikelejere løbende bruger jeres platforme til at nudge til øget brug af de cykelkældre, der er på ejendommene. Det vil næppe eliminere cykeludfordringen, men det vil helt bestemt tage toppen af problemet, hvis cykelkældrene blev brugt mere.

Grundejerforeningen modtager løbende ønsker om at opsætte forbudsskilte for at imødegå cykeludfordringen. Bestyrelsen er meget restriktiv og tilbageholdende i forhold til at opsætte sådanne skilte. Dels ønsker vi ikke at Carlsberg Byen udvikler sig til en "skilteskov", dels viser al erfaring, at skiltning kun har en meget begrænset, om nogen overhovedet, effekt i forhold til ulovligt parkerede cykler. Indtil videre vil bestyrelsen fortsat indtage en restriktiv holdning til skiltning.

En del af de cykler, der henstår på terræn er efterladte cykler – altså "lig". Bestyrelsen har bedt vores administrator om at prissætte en proces til bortfjernelse af de mange lig og det er bestyrelsens forventning, at en sådan proces vil kunne igangsættes inden årets udgang eller først i det nye år. Med "proces" sigtes her til, at det ikke er helt ligetil at fjerne cykler uden at komme i karambolage med straffelovens bestemmelser om tyveri og brugstyveri. Oprydning og bortfjernelse af efterladte cykler kræver at man først mærker cyklerne

og giver ejermændene en frist til at fjerne cyklen. Først når det er sket og cyklen ikke er fjernet, må man fjerne cyklerne.

Grundejerforeningens forbrug af vand og el:

På mange af ejendommene i Carlsberg Byen forefindes el- og vandstik, der er beregnet til brug for grundejerforeningens drift af foreningens driftsområder. Sådanne stik vil enten være på selvstændig afregningsmåler eller en bimåler til ejendommens hovedmåler.

Vi kan konstatere, at grundejerforeningens udgifter til vand og el er meget lave – faktisk urealistisk lave. Vi mistænker derfor, at flere matrikelejere glemmer at opkræve grundejerforeningen for forbrug på bimålere.

Vi opfordrer jer derfor til at få jeres administrator til at checke målertræet og se, om der skal ske opkrævning til grundejerforeningen for forbruget på en bimåler.

Måger:

Carlsberg Byen plages i perioder af måger, der kan være ret så aggressive, støjende og svinende. I takt med at der gøres erfaringer, udskifter grundejerforeningen løbende affaldsspande til typer med mågesikring. På den måde skulle vi gerne over tid komme problemet med måger, der går i affaldsspandene til livs.

Vi modtager en række henvendelser med ønske om, at grundejerforeningen står for eller koordinerer en indsats med fjernelse af mågereder på de enkelte ejendomme. Det er imidlertid ikke grundejerforeningens opgave at involvere sig i driftsforhold på de enkelte ejendomme – det er udelukkende den pågældende matrikelejerers opgave.

Vi vil opfordre til, at I i relevant omfang får den driftsoperatør, der er tilknyttet jeres ejendom, til at sikre ejendommen imod mågereder.

Hundeluftning:

Bestyrelsen modtager også ganske mange henvendelser relateret til hundeluftning, og mere specifikt hundenes efterladenskaber. Ønskerne spænder lige fra et egentlig forbud mod hundeluftning til ønske om opsætning af standere med hundeposer.

Carlsberg Byen er en del af samfundet, og bestyrelsen har ingen planer om, hverken generelt eller lokalt, at indføre forbud mod hundeluftning. Det er i øvrigt stærkt tvivlsomt, om vi ville have hjemmel til at indføre et sådant forbud.

Vi har naturligvis en forventning om, at hundeejere opfører sig ansvarligt og fjerner den firbenede vens efterladenskaber. For at hjælpe hundeejeren med det, er bestyrelsen i gang med at indhente tilbud på opsætning af stativer med hundeposer udvalgte steder i Carlsberg Byen.

Fælleshuset:

Processen med at tydeliggøre betingelserne for brugen af Fælleshuset er godt i gang. Fælleshusets lokaler benyttes i stort omfang til møder og fester.

Der har i de ca 2 år huset har været aktivt, været afholdt mere end 50 fester og mange flere – især forenings møder. Det har affødt en lang række erfaringer af både positiv og negativ karakter, og festaktiviteterne har indtil nu fået den største fokus. Det vil vi gerne lave om på.

Brugen af lokalerne til festbrug har affødt en række erfaringer, især af lydmæssig karakter, der gør, at vi vil stramme op og tydeliggøre det gældende regelsæt, og vi vil investere i en række tiltag, der fortsat gør det muligt at holde **selskaber** i Fælleshuset, herunder:

- Et mere brugervenligt bookingsystem indeholdende klare regler for brugen af lokalerne
- Indkøb af husets eget lydsystem – med lyd begrænser. Der vil f.eks. fremover ikke kunnet spilles musik efter kl. 01.00. Man må fremover ikke benytte egne lyd systemer.
- Vagtordning
- Omdøbe festlokalerne til at hedde selskabslokaler
- Der vil blive opkrævet et depositum ved booking af lokaler til selskabs brug
- Forbedring af låse og indgangskontrollen
- Fast møblering i lokalerne
- Det overvejes at der senere kan etableres et mindre tekøkken på 1. sal, hvor der kan laves kaffe mm.

Vi vil samtidig reklamere mere for de mange muligheder, der er i de mange gode lokaler. Til denne opgave er der nedsat et udvalg, der allerede nu er godt i gang. Der er forslag til mange spændene aktivitetsmuligheder og lokalerne vil blive indrettet bedre med fast inventar: Følgende aktiviteter er i spil

- Kreativitets og strikke – syklub
- Yoga klub
- Fodbold på storskærm
- Mad klub
- Skak klub
- Vin klub

De vil give mulighed for egne skabe og evt. anden møblering – f.eks. skab til yogamåtter eller lignende.

Indtil videre er det tanken, at vi laver en igangsætning i starten af 2024 i en weekend, hvor der vil blive inviteret til "launch" af Fælleshuset version 2.

Næste bestyrelsesmøde finder sted 6. november 2023.

Bestyrelsen